

LUIS PAULO GERMANOS

Advogado e Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Especializado em Direito Imobiliário, possui experiência na assessoria jurídica a empresas do setor formal, tais como incorporadoras, construtoras e empresas de desenvolvimento urbano. Membro da Vice-Presidência de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e do Conselho Jurídico do SECOVI/SP – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo. Coordenador do Conselho Jurídico da AELO/SP – Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano. Secretário Geral da FLABCI-Brasil – Federação Internacional das Profissões Imobiliárias. Associado do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Sócio fundador do escritório Germanos Advogados Associados.

CONDOMÍNIO DE TERRENOS

**INCLUI COMENTÁRIOS AO ART. 1.358-A DO CÓDIGO CIVIL, QUE TRATA
DO CONDOMÍNIO DE LOTES, INTRODUZIDO PELA LEI Nº 13.465/17**

Editora Quartier Latin do Brasil
São Paulo, inverno de 2018
quartierlatin@quartierlatin.art.br
www.quartierlatin.art.br

LUIS PAULO GERMANOS

Condomínio de Terrenos:

Inclui comentários ao art. 1.358-A do Código Civil, que trata do condomínio de lotes, introduzido pela Lei nº 13.465/17

São Paulo: Quartier Latin, 2018.

ISBN 85-7674-939-4

1. Direito Civil. 2. Direito Imobiliário. 3. Direitos Reais. I. Título

Editor

Vinicius Vieira

Produção editorial

José Ubiratan Ferraz Bueno

Diagramação

Victor Guimarães Sylvio

Revisão gramatical

Studio Quartier

Capa

Anderson dos Santos Pinto

EDITORA QUARTIER LATIN DO BRASIL

Rua General Flores, 508

Bom Retiro – São Paulo

CEP 01129-010

Telefone: (11) 3222-2423

Email: quartierlatin@globocom.com

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfilmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos do Código Penal), com pena de prisão e multa, busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

SUMÁRIO

Dedicatória.....	9
Agradecimento	11
Prefácio por Vicente de Abreu Amadei	13
Prefácio por Flauzilino Araújo dos Santos	19
Apresentação por Carlos Alberto Dabus Maluf	23

Introdução, 29

CAPÍTULO 1

Noções Gerais sobre o Condomínio, 35

1.1. Considerações preliminares.....	37
1.2. Conceito de condomínio.....	39
1.3. Causas de condomínio	42
1.4. Espécies	43

CAPÍTULO 2

O Condomínio Edilício, 49

2.1. Notícia histórica.....	51
2.2. Evolução legislativa no direito pátrio	57
2.3. Denominação.....	66
2.4. A natureza jurídica do condomínio edilício: principais teorias	70
2.5. Traço característico do instituto	84
2.6. Modalidades	86

2.6.1. Particularidades do condomínio em terreno ocupado por casas térreas ou assobradadas	92
2.7. A instituição do condomínio.....	100
2.8. A convenção de condomínio	108
2.9. A fração ideal no terreno e nas outras partes comuns	117

CAPÍTULO 3

O Condomínio Especial por Unidades Autônomas de Terrenos (Na Dicção da Lei Civil, Condomínio de Lotes), 121

3.1. Noção de condomínio especial por unidades autônomas de terrenos	123
3.2. Aspectos de sua constituição	132
3.3. Sua conveniência socioeconômica	145
3.4. Ocorrência no direito pátrio.....	150
3.5. A questão na doutrina pátria.....	156
3.6. A questão perante o Conselho Superior da Magistratura e a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo	172
3.7. Retrospectiva histórica e análise crítica dos projetos de lei atinentes à matéria	180
3.8. Primeiras notas sobre o condomínio especial por unidades autônomas de terrenos (ou condomínio de lotes) à luz da Lei nº 13.465/17.....	192

CAPÍTULO 4

O Parcelamento do Solo Urbano, 205

4.1. Considerações gerais.....	207
--------------------------------	-----

4.2. Evolução legislativa no direito pátrio	208
4.3. Noção e principais modalidades.....	215
4.4. Algumas considerações sobre o loteamento fechado (ou loteamento de acesso controlado)	223

Conclusões, 237

Bibliografia Citada, 243